

RP VI WBA 261. 3 .2018

Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonywanie usług inwestora zastępczego dla zadania inwestycyjnego związanego z przebudową budynku położonego przy ul. Lipowej 81 w Łodzi na potrzeby dwóch wydziałów prokuratury.

Podstawowym obowiązkiem Inwestora zastępczego jest reprezentowanie inwestora w procesie inwestycyjnym i postępowanie zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi oraz wewnętrznymi regulaminami w Prokuraturze Regionalnej, tj. zgodnie z :

1. Ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1579),
2. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2013 r. poz.1129),
3. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określania metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. z 2004 r. nr 130 poz. 1389),
4. Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 r. poz. 1331),
5. Zarządzeniem nr 51/17 z dnia 22 czerwca 2017 r. Prokuratora Regionalnego w Łodzi w sprawie postępowania o udzielanie zamówień publicznych w Prokuraturze Regionalnej w Łodzi, powołania stałej komisji przetargowej oraz określenia organizacji i trybu jej pracy.

Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do działania zgodnie z aktualnym stanem prawnym. W przypadku zmiany aktów prawnych w czasie realizacji umowy Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do podejmowania działań wynikających ze zmian przepisów.

Inwestycja obejmie wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej, wykonanie robót budowlanych, wyposażenie budynku oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Celem inwestycji jest przystosowanie obiektów dla potrzeb dwóch jednostek prokuratur.

Zakresem inwestycji objęta jest nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr 68/5 i 68/6 w obrębie P-20. Na nieruchomości usytuowany jest wolnostojący, 5-kondygnacyjny, podpiwniczony budynek dydaktyczno-biurowy o pow. zabudowy 336 m², kubaturze 6200 m³ i pow. całkowitej 1661,90 m² oraz dwa parterowe budynki garaży o pow. 30 m² i 45 m². Obiekt wyposażony jest w instalację wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, elektryczną wraz z przyłączami.

Planowane zadanie obejmować będzie zakres określony w programie funkcjonalno – użytkowym dla zadania inwestycyjnego pn. „Przebudowa budynku oraz garaży przy ul. Lipowej 81 w Łodzi na potrzeby dwóch wydziałów Prokuratury Regionalnej w Łodzi”. Program funkcjonalno – użytkowy stanowi integralną część SIWZ.

Obowiązki Inwestora Zastępczego w ramach nadzoru nad procesem inwestycyjnym:

1. przygotowanie inwestycji, w tym przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie przez Zamawiającego zamówienia na wybór wykonawcy dokumentacji projektowej, a następnie na wybór wykonawcy robót budowlanych,
2. nadzór nad wykonaniem dokumentacji projektowej,
3. zarządzanie, kontrola i nadzór inwestorski nad robotami budowlanymi w ramach umowy z wykonawcą tych robót,
4. przekazanie do użytkowania i rozliczenie inwestycji.
5. obsługa okresu gwarancyjnego.

Zamawiający wymaga wykonania zamówienia w n/w terminach:

1. okres wykonania zamówienia – od dnia podpisania umowy poprzez czas opracowania dokumentacji projektowej, realizacji robót do dnia rozliczenia końcowego, nie później niż do dnia 31 grudnia 2021 r.
Ostateczny termin jest uzależniony od wielkości środków finansowych przyznawanych przez dysponenta części budżetowej w poszczególnych latach. Termin ten może być przedłużony w sytuacji braku środków finansowych na realizację niniejszego zadania.
2. termin rozliczenia inwestycji – nie dłużej niż 45 dni od podpisania protokołu końcowego i przekazania obiektu do użytkowania, z zastrzeżeniem wykonywania obowiązków w okresie gwarancji oraz rękojmi na roboty budowlane

Do obowiązków Inwestora Zastępczego należy przygotowanie postępowań o udzielenie zamówień na wykonanie dokumentacji projektowej, na wykonanie robót budowlanych, uczestnictwo w odbiorze prac projektowych oraz podejmowanie wszelkich działań w zakresie kompleksowej obsługi realizacji robót budowlano-montażowych, w szczególności:

I. Wybór wykonawcy dokumentacji projektowej i robót budowlanych.

W ramach przygotowania i przeprowadzenia postępowań przetargowych na udzielenie zamówienia Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do:

1. przygotowania postępowania, w szczególności :
 - a) opracowanie projektu Specyfikacji istotnych warunków zamówienia wraz z załącznikami (w zakresie ustalania warunków udziału w postępowaniu, kryteriów oceny ofert, warunków płatności)
 - b) opracowanie projektu ogłoszenia o zamówieniu,
 - c) opracowanie projektu umowy z wykonawcą dokumentacji projektowej, a także projektu umowy na roboty budowlane,
 - d) przekazanie dokumentów, o których mowa w pkt a – c do akceptacji i zatwierdzenia przez Zamawiającego,
 - e) ogłoszenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego,
 - f) przygotowanie projektów odpowiedzi na zapytania wykonawców,

- g) udział przedstawicieli Inwestora Zastępczego w pracach Komisji przetargowej (co najmniej 2 osoby) tj.:
- przygotowywanie projektów wyjaśnień dotyczących treści SIWZ,
 - przygotowywanie projektów zmian do SIWZ,
 - przygotowywanie wniosków o przedłużenie terminu składania ofert,
 - przyjmowanie ofert składanych przez wykonawców,
 - uczestniczenie w otwarciu ofert,
 - przygotowywanie projektów wystąpień do wykonawców o udzielenie wyjaśnień dotyczących złożonych ofert,
 - uczestniczenie w dokonywaniu oceny spełnienia warunków stawianych wykonawcom,,
 - uczestniczenie w badaniu ofert, wnioskowanie o wykluczenie wykonawcy i odrzucenie ofert,
 - uczestniczenie w ocenie ofert niepodlegających odrzuceniu,
 - wnioskowanie o wybór oferty najkorzystniejszej,
 - wnioskowanie o unieważnienie postępowania,
 - pomoc merytoryczna w przypadku wniesienia odwołań,
 - sporządzenie ogłoszenia o udzieleniu zamówienia,
 - sporządzenie protokołu postępowania wraz z załącznikami.
- h) przygotowanie umowy

Wszystkie w/w opracowania muszą uzyskać akceptację Zamawiającego. Inwestor Zastępczy opracuje kompletną dokumentację przetargową, zgodnie z przepisami prawa, w tym w szczególności z ustawą Pzp oraz odpowiada za ich jakość i kompletność.

2. Zapewnienie udziału upoważnionego przedstawiciela Inwestora Zastępczego w pracach Komisji przetargowej, jako członka Komisji. Przygotowywanie projektów odpowiedzi na pytania wykonawców na etapie prowadzenia postępowania, badania i oceny ofert. Reprezentowanie Zamawiającego w postępowaniach odwoławczych.
3. Przygotowanie do podpisania umowy Zamawiającego z wybranym wykonawcą dokumentacji projektowej, a następnie z wykonawcą robót budowlanych.
4. Sporządzenie harmonogramu określającego cykl realizacji inwestycji oraz plan płatności

II. Prace projektowe.

Po podpisaniu umowy z wykonawcą, Inwestor zastępczy zobowiązany jest w szczególności do:

- a) kontroli postępu prac projektowych, opiniowania rozwiązań przyjętych przez projektantów, zgłaszania projektantom uwag Zamawiającego oraz przedłożenia opracowanej dokumentacji do akceptacji Zamawiającemu,
- b) pełnienia nadzoru nad wykonaniem dokumentacji projektowej w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę i wykonania robót budowlanych, a także w zakresie kontroli uzgodnień międzybranżowych i zgodności z obowiązującymi normami,

- c) organizowania i prowadzenia narad technicznych z udziałem projektantów i Zamawiającego,
- d) wskazanie i wybór, w uzgodnieniu z Zamawiającym koreferentów do oceny prawidłowości i kompletności dokumentacji projektowej we wszystkich branżach Koszty wynagrodzeń koreferentów ponosi Zamawiający.
- e) odbioru projektu wykonawczego wraz z niezbędnymi uzgodnieniami i pozwoleniami, sprawdzenie i ocena poprawności wykonania powyższych dokumentów, w tym:
 - sprawdzenie kompletności i ocena poprawności wykonania dokumentacji projektowej i jej zaopiniowanie,
 - wskazanie i wyegzekwowanie ewentualnych zmian i poprawek w przedłożonej dokumentacji,
 - sprawdzenie kosztorysów robót budowlanych,
 - protokolarnego odbioru dokumentacji oraz niezbędnych pozwoleń i uzgodnień,
- f) przygotowanie dokumentacji projektowej do zatwierdzenia jej przez Komisję Techniczno-Ekonomiczną powołaną przez Zamawiającego. Inwestor Zastępczy wyznaczy osoby do udziału w tej Komisji.

III. Wykonanie robót budowlanych i wyposażenie obiektu.

Do zadań Inwestora Zastępczego na tym etapie należy w szczególności :

- a) zawiadomienie właściwego organu o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych.
- b) protokolarne przekazanie wykonawcy terenu budowy.
- c) wyegzekwowanie od wykonawcy zapewnienia należytej ochrony budowy i mienia na terenie budowy.
- d) wyegzekwowanie od wykonawcy bieżącego utrzymania czystości dróg dojazdowych i terenu budowy.
- e) wyznaczenie w porozumieniu z Zamawiającym źródła poboru energii elektrycznej i wody, miejsca na składowanie materiałów i zaplecza budowy.
- f) opracowanie harmonogramu rzeczowo – finansowego robót, jego aktualizacja oraz przedkładanie tego harmonogramu i jego aktualizacji do zatwierdzenia Zamawiającemu.
- g) sprawdzenie ważności polis ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, uprawnień kierownika budowy, poprawności planu BIOZ przygotowanego przez wykonawcę.
- h) sprawowanie nadzoru technicznego i finansowego nad wykonaniem robót budowlanych, w tym:
 - zapewnienie stałej obecności na budowie w czasie prowadzenia robót budowlanych przynajmniej jednego przedstawiciela Inwestora Zastępczego tj. kierownika zespołu lub upoważnionego przez kierownika zespołu, inspektora nadzoru przez co najmniej 2 godziny dziennie. Podczas nieobecności któregośkolwiek z inspektorów nadzoru, wynikającej z urlopu lub przedłużającego się zwolnienia lekarskiego Inwestor Zastępczy zapewni zastępstwo na czas nieobecności zatrudnionych inspektorów.
 - nadzór nad przestrzeganiem przepisów ppoż. i BHP na budowie przez wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego,
 - koordynowanie prac inspektorów nadzoru oraz pozostałych osób wchodzących w skład personelu Inwestora Zastępczego,

- kontrola robót budowlanych wykonywanych przez wykonawcę i podwykonawców oraz dokumentowanie przebiegu tych robót poprzez bieżące wpisy do dziennika budowy,
- kontrolowanie prawidłowości prowadzenia dziennika budowy,
- wydawania kierownikowi poleceń potwierdzonych wpisem do dziennika budowy dotyczących prowadzonych robót,
- wstrzymanie robot budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie, bądź spowodować niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę,
- sprawdzanie jakości i zgodności wykonania robót z dokumentacją, odbiór częściowy robót ulegających zakryciu,
- uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych,
- egzekwowanie nadzoru autorskiego pełnionego przez projektantów, w razie potrzeby wzywianie projektanta na budowę,
- zgłaszanie wykonawcy robót uwag Zamawiającego i dokonywanie z wykonawcą stosownych uzgodnień lub wyjaśnień,
- organizowanie i prowadzenie narad roboczych na budowie, informowanie Zamawiającego o ewentualnych problemach i zagrożeniach w realizacji robót. Inwestor Zastępczy obowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu propozycji rozwiązań tych problemów lub/i usunięcia zagrożeń,
- sporządzanie i przekazywanie Zamawiającemu w terminach 30-dniowych informacji na temat postępu rzeczowo-finansowego realizowanych robót,
- sprawdzenie i egzekwowanie od wykonawcy przedstawienia wymaganych dokumentów, certyfikatów, atestów, świadectw jakości materiałów, prefabrykatów i urządzeń oraz ich instrukcji obsługi i eksploatacji przed ich wbudowaniem,
- egzekwowanie wykonania przez wykonawcę robót jego obowiązków wynikających z umowy zawartej z Zamawiającym,
- egzekwowanie, aby umowa z wykonawcą robót została wykonana w terminie, ewentualnie zawiadomienie Zamawiającego o zagrożeniach wpływających na przesunięcie terminu realizacji robót. Opiniowanie przyczyny niedotrzymania terminu wykonania zadania przez wykonawcę robót stanowiącej podstawę dla Zamawiającego do naliczenia kar umownych, o odszkodowanie za zwłokę i dochodzenia (na zasadach ogólnych KC) odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych – do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody. Opinia będzie wykonana najpóźniej w terminie 14 dni od daty zaistnienia w/w okoliczności,
- wykonywanie dokumentacji fotograficznej placu budowy, poszczególnych elementów robót budowlanych, z czynności odbiorowych oraz archiwizowanie tych danych za pomocą zdjęć w formie cyfrowej z pisemnymi komentarzami dla Zamawiającego,
- prowadzenie i przechowywanie korespondencji z podmiotami biorącymi udział w realizacji zadania inwestycyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem ostrzeżeń, uwag i wniosków kierowanych do wykonawcy robót, mogących być dowodami w razie ewentualnych sporów, roszczeń Zamawiającego lub wykonawcy robót, katastrof budowlanych itp.,

- częściowych i końcowego protokolarnego odbioru prac zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym robót i zawartą umową, w tym kompletności i prawidłowości przedstawionych przez wykonawcę dokumentów niezbędnych do dokonania odbioru,
 - nadzorowanie i dopilnowanie wykonania przez wykonawcę robót, zaleceń komisji odbiorowej i usunięcia stwierdzonych usterek dających się naprawić,
 - opracowanie opinii dotyczącej wad obiektu uznanych za nienadające się do usunięcia oraz wnioskowanie o odstąpieniu od wypłaty lub obniżenie wynagrodzenia wykonawcy robót z określeniem utraty wartości robót budowlanych i kwot obniżonego wynagrodzenia za te roboty,
 - pisemne opiniowanie i rekomendowanie wszystkich zmian w dokumentacji projektowej służącej do realizacji robót budowlanych, które mogą okazać się niezbędne lub pożądane podczas lub w następstwie wykonywania robot budowlanych,
 - uzyskania od wykonawcy kompletnej dokumentacji powykonawczej wraz z potwierdzonymi przez projektanta zmianami w stosunku do projektu budowlanego, sprawdzenia jej i zatwierdzenia w porozumieniu z Zamawiającym,
 - sprawdzania pod względem formalnym, merytorycznym i rachunkowym faktur częściowych i końcowych przedkładanych przez wykonawcę,
 - rozwiązywania razem z Zamawiającym wszelkich problemów i sporów związanych z realizacją robót, w szczególności w zakresie zamiennych rozwiązań, materiałów, wad dokumentacji projektowej, rozliczaniem zrealizowanych robót budowlanych,
 - przygotowanie, w przypadku przerwania robót budowlanych przez wykonawcę robót, inwentaryzacji wykonanych robót,
 - w przypadku przerwania umowy z wykonawcą robót, wykonywanie wszelkich czynności związanych z tym przerwaniem, w tym udział w przejęciu placu budowy, nadzór nad robotami zabezpieczającymi, itp,
 - udział w szacunku i wycenie szkód powstałych przy realizacji zadania inwestycyjnego,
 - podejmowanie wszelkich działań zmierzających do oszczędnej realizacji zadania inwestycyjnego i zapobiegania stratom, marnotrawstwu i niegospodarności,
- i) wykonywanie wszelkich innych obowiązków i czynności, jakie obciążają Zamawiającego z tytułu umów zawartych ze wszystkimi uczestnikami procesu inwestycyjnego, związanych z zarządzaniem i obsługą inwestycji w okresie jej realizacji aż do zakończenia i odbioru oraz jej rozliczenia.

III. Przekazanie do użytku i rozliczenie inwestycji_

- a) potwierdzenie gotowości obiektu do odbioru końcowego,
- b) zawiadomienia organów nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu oraz udziału w uzyskaniu wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych, opinii, uzgodnień, stanowisk organów administracyjnych po zakończeniu procesu prac budowlanych,
- c) protokolarnego przekazania Zamawiającemu wykonanej inwestycji wraz z kompletem wymaganych dokumentów,
- d) sporządzenie rozliczenia finansowego zadania inwestycyjnego oraz dokumentów do przyjęcia na stan majątkowy składników wykonanych robót i przekazanie ich Zamawiającemu w terminie 45 dni od daty odbioru końcowego,

- e) przygotowanie niezbędnej dokumentacji i wykonywanie na rzecz Zamawiającego uprawnień z tytułu gwarancji i rękojmi za wady wykonanej inwestycji, dochodzenie po uzgodnieniu z Zamawiającym oraz egzekwowanie od wykonawców robót oraz innych uczestników procesu inwestycyjnego, z którymi były zawarte umowy, należnych odszkodowań lub kar umownych za nienależyte lub nieterminowe wykonywanie zobowiązań umownych.
- f) udział w przeglądach gwarancyjnych, oraz nadzór i odbiór wynikłych w okresie gwarancji usterek oraz kontrola terminowego usunięcia tych usterek,
- g) dokonanie odbioru ostatecznego na 14 dni przed upływem gwarancji ustalonej z wykonawcą robót, zakończonego sporządzeniem bezusterkowego protokołu ostatecznego odbioru robót,
- h) w razie sporu z wykonawcą robót, kompletowanie dokumentacji będącej w posiadaniu Inwestora Zastępczego i doręczenie jej Zamawiającemu,
- i) współuczestnictwo na wniosek Zamawiającego w dochodzeniu od wykonawcy robót roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji.

IV. Informacje ogólne

Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do podejmowania czynności mających na celu zabezpieczenie praw i interesów Zamawiającego, a także przestrzegania obowiązujących przepisów prawa.

1. W okresie obowiązywania umowy Inwestor zastępczy:

- działa w granicach uprawnień wynikających z wykonywanej funkcji, a wszystkie niejasności, wątpliwości interpretacyjne, zwiększenia zakresu rzeczowo-finansowego, zwłaszcza generujące zmiany wynagrodzenia i terminu realizacji umowy, uzgadnia z Zamawiającym,
- nie ma prawa do zaciągania zobowiązań finansowych generujących koszty po stronie Zamawiającego w stosunku do wykonawcy, autorów dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz innych uczestników procesu inwestycyjnego, bez uprzedniej pisemnej akceptacji Zamawiającego,
- ponosi odpowiedzialność za zgodność zakresu rzeczowego zawartego w dokumentacji projektowej z realizowanym zakresem przedmiotowym określonym w umowie. Upoważniony jest do wydawania zaleceń wynikających z dokumentacji projektowej oraz wiedzy technicznej w celu prawidłowego wykonania zakresu robót, w tym wydawania poleceń kierownikowi budowy, wstrzymania robót budowlanych gdyby ich kontynuowanie mogło wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę.
- występuje w imieniu Zamawiającego, na podstawie udzielonych pełnomocnictw, przed organami administracji i nadzoru budowlanego w sprawach związanych z realizacją inwestycji,

2. W okresie obowiązywania umowy Inwestor Zastępczy obowiązany jest:

- wyposażyć swoich pracowników w sprzęt biurowy umożliwiający realizację umowy t.j. telefon, dostęp do poczty e-mail, skaner, fax,
- do utrzymywania bieżącego kontaktu z Zamawiającym tj. pracownicy Inwestora Zastępczego winni być dostępni w dniach i godzinach pracy Zamawiającego.